

ARCHITECTUUR PRIJSVRAAG



Inlichtingen:



ADIAA
contactpersoon:
Leo Ponson
Cuquizastraat 30-B
tel. 837952



Directie VROM
contactpersoon:
Maaike van Drimmek
Wayaca 31-C
tel. 832345

2158

BIBLIOTECA NACIONAL ARUBA



3 0993 00343 117 8

INHOUD

INLEIDING 2

LOCATIE EN OPGAVE, RANDVOORWAARDEN EN PROGRAMMA VAN EISEN

Locatie en opgave	2
Randvoorwaarden	3
Programma van eisen	4

DE WEDSTRIJDREGELS

Namen en adressen	4
Soort prijsvraag	4
Doelstellingen	4
Deelnemers	4
Inschrijving en kosten	4
Indiening ontwerp	5
Tijdschema van de prijsvraag	6
Tussentijdse informatie	6
Jury	7
Beoordelingscriteria	7
Beoordelingsprocedure	7
Juryrapport	8
Prijzen	8
Vervolg op de prijsvraag	8
Schadeloosstelling	9
Publiciteit, publicaties en tentoonstelling	9
Auteursrechten	9
Gebruik, verzekering, eigendom en terugzending van de ingezonden bescheiden	9
Geschillen	9
Slot	9

BIJLAGEN

- I. Kaart locatie en begrenzing van het plangebied
- II. Visie stedenbouwkundig plan
- III. Kaart stedenbouwkundig plan
- IV. Stedenbouwkundige randvoorwaarden en eisen (1 t/m 8)
- V. Programma van eisen
- VI. Elementenbegroting

Los bijgevoegd

- VII. Naambrief
- VIII. Adresbrief
- IX. Kaart maatvoering stedenbouwkundig plan

ARUBIANA / CARIBIANA

Pa referencia.

NO POR FIA.

For reference.

NOT TO BE TAKEN
FROM THIS ROOM.

WEDSTRIJDPROGRAMMA

INLEIDING

Voor het jaar 1998/1999 had de ADIAA (Asociacion di ingeniero y arquitectonan Arubano) het uitschrijven van een (architectuur) prijsvraag op haar agenda staan. Naar aanleiding van dit feit, en het periodieke overleg tussen de ADIAA en Directie VROM, is het idee ontstaan een prijsvraag uit te schrijven, om tot een gestructureerde ontwikkeling van (een leefbaar) Zeewijk te San Nicolas te komen.

Aanleiding dat voor het gebied Zeewijk is gekozen, zijn de huidige ongestructureerde indeling van bebouwing, en de grote wateroverlast die de wijk ondervindt tijdens regenbuien. Herstructurering van de wijk als geheel is dan ook zeer wenselijk. Daarbij is er op Aruba behoefte aan een groter aanbod (betaalbare) sociale woningbouw.

De overheid wil van Zeewijk een hoogwaardig woongebied maken, inspeland op de omgeving en de woningen met een optimale kosten-kwaliteit verhouding. Tegelijkertijd wordt er meer geëist van de wijk/buurt die de afronding van het stedelijk gebied van San Nicolas vormt. Uitgangspunt is dat de wijk een waarde voor San Nicolas als geheel moet hebben. De kwaliteit van het ruimtelijk beeld staat daarbij centraal. Echter, de woonkwaliteit van deze locatie is zeer gevoelig en vraagt om drastische ruimtelijke ingrepen. Zeewijk heeft daar zondermeer veel aan te verdienen. De kwaliteit van het ruimtelijk beeld van Zeewijk, zoals wij die kennen, is zonder overdrijven triest en armzalig te noemen, evenals de afbeeldingen van zowel het architectonische als van het stedenbouwkundig beeld. Om maar niet het sociale en maatschappelijke vlak van Zeewijk te betreden.

Er lijkt maar één oplossing voor de hand te liggen: saneren en opnieuw beginnen. Het ontwerpen van betaalbare sociale woningen, passend in het gegeven verkavelingsplan voor Zeewijk. Dit is de opdracht voor de deelnemers aan deze prijsvraag.

In het onderstaande wedstrijdprogramma zijn de vraagstelling en alle regels die gelden tijdens deze prijsvraag gespecificeerd. Dit wedstrijdprogramma is bindend voor de uitschrijver en de juryleden. De deelnemers geven door indiening van een ontwerp aan dit wedstrijdprogramma te onderschrijven.

Dit wedstrijdprogramma is opgesteld volgens het model-wedstrijdprogramma voor een prijsvraag, zoals beschreven in het Kompas¹ en genoemd in het 'Convenant Wedstrijden op het gebied van architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur'.

LOCATIE EN OPGAVE, RANDVOORWAARDEN EN PROGRAMMA VAN EISEN

Locatie en opgave

De locatie is gesitueerd te San Nicolas, en betreft de wijk Zeewijk. Het betreft hier het gebied begrenst door de Bernhardstraat, Zeeweg en de Resedasstraat tot aan Rooi Master, en het gebied ten zuiden van de Zeeweg (zie de luchtfoto).

¹ Kompas, Handleiding en voorbeeldmodellen bij het uitschrijven van prijsvragen en meervoudige opdrachten op het gebied van architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur, Rotterdam 1997



Luchtfoto Zeewijk (april 1998), inclusief plangrens

Het heeft een oppervlak van ongeveer 33 ha. (zie ook begrenzing op de bijgevoegde kaart, bijlage I). De bedoeling is dat de inrichting van het gebied in verschillende fasen zal worden uitgevoerd, waarbij in fase één 20 woningen zullen worden gebouwd.

Het stedenbouwkundig plan (zie bijlage III) bestaat uit een eenvoudige 'grid'-structuur. De oriëntatie van de kavels is over het algemeen 'oost-west'.

De *opgave* betreft: het maken van een betaalbaar ontwerp van drie (verschillende) 'sociale woningbouw woningen' (één-kamer, twee-kamer en drie-kamer woning) en een nieuwe inrichting van Zeewijk, binnen de gegeven stedenbouwkundige richtlijnen, de randvoorwaarden en rekening houdend met het programma van eisen.

Randvoorwaarden

De ontwerpen dienen aan de volgende randvoorwaarden te voldoen (zie ook bijlage IV, 1 t/m 8):

Ruimtelijk

- het dient te passen binnen de ruimtelijke grenzen van het plangebied (zie kaart bijlage I), en het gegeven stedenbouwkundig plan (zie kaart bijlage III);
- maximaal twee bouwlagen;
- rooilijn 5 m. vanaf de erfscheiding;
- aantal woningen in het totale plan: minimaal 90;
- oppervlakte woningen: tussen de 40 en 80 m²;
- verdeling van de drie verschillende woningtypen:
 - ± 10% één-kamer woningen;
 - ± 50% twee-kamer woningen;
 - ± 40% drie-kamer woningen;
- combinatie van rijtjes huizen en vrijstaande woningen mogelijk.

Financieel

Het project moet worden gerealiseerd binnen een maximale gemiddelde bouwprijs van Afl. 750,-/m² (exclusief omheining, wegverharding en infrastructuur) per woning. De begroting moet worden opgesteld volgens de elementenbegroting (zie bijlage VI).

Programma van eisen

Het betreft, indien niet anders vermeld, minimale eisen. Afwijken in mindere of negatieve zin leidt automatisch tot diskwalificatie van de inzending. Het programma van eisen is in bijlage V uiteengezet.

DE WEDSTRIJDREGELS**Namen en adressen**

Deze prijsvraag wordt aangeduid met de naam 'Zeewijk'.

Deze prijsvraag wordt uitgeschreven door:

- ADIAA (Asociacion di ingeniero y arquitectonan Arubano)
Secretariaat:
P.O. Box 436
- Directie VROM (Volkshuisvesting Ruimtelijke Ontwikkeling Milieu)
Wayaca 31-C
Oranjestad, Aruba

Namens de uitschrijver treedt als contactpersoon op:

Leo Ponson

Tel: 837952

Fax: 820396

e-mail: archiosa@setarnet.aw

Soort prijsvraag

De prijsvraag is een openbare projectprijsvraag.

Doelstellingen

De doelstellingen van deze prijsvraag zijn:

- Het verkrijgen van een ontwerp voor een leefbare woonwijk;
- Het verkrijgen van een esthetisch verantwoord ontwerp;
- Het verkrijgen van een te realiseren ontwerp;
- Het verkrijgen van een (woning)ontwerp met een optimale verhouding tussen kosten en kwaliteit;
- Het bevorderen van de vakinhoudelijke ontwikkeling;
- Het ondersteunen van de beleidsontwikkeling;
- Het onder de publieke aandacht brengen van een opgave.

Deelnemers

Deelname aan deze openbare projectprijsvraag staat open voor iedereen. Deelname in teamverband is ook toegestaan.

Uitgesloten van deelname zijn de juryleden en hun bureaus evenals degenen die op enigerlei wijze betrokken zijn geweest bij de voorbereiding van de prijsvraag.

Inschrijving en kosten

Vanaf 3 mei 1999 kan een ieder door het betalen van Afl. 50,- bij Directie VROM (Maaïke van Drimmelen), dit wedstrijdprogramma ophalen, waarbij men tevens een originele naam- en adresbrief ontvangt. Zonder een originele naam- en adresbrief is het niet mogelijk deel te nemen aan deze prijsvraag.

Indiening ontwerp

De indiening moet bestaan uit de volgende bescheiden:

1. **Korte Beschrijving** (tekst) van het ontwerp concept corresponderend met de tekeningen, voor de verschillende modellen. Tevens een beschrijving van de opzet en inrichting van het totale plan. Beide beschrijvingen samen op maximaal 1 A4.
2. **Situatie Tekening** van het totale plan, met globale landscaping aanduidingen (b.v. met kleuren en/of arcering). Schaal 1:2000.
3. **Plattegrond** van alle verdiepingen van de drie modellen met functie aanduidingen en globale maatvoeringen. Alle vaste elementen voor badkamer en keuken moeten worden aangeduid, plus het meubilair voor alle vertrekken. De plattegrond van de begane grond moet het hele perceel met landscaping aanduiden. Tevens dient van elk van de drie woningtypen het totaal oppervlak te worden vermeld. Schaal 1:50.
4. **Vier gevel tekeningen** met aanduidingen van constructie materiaal. Schaal 1:50.
5. **Doorsnede** corresponderend met plattegrond aanduidingen, inclusief functie en materiaal aanduidingen en globale maatvoeringen. Schaal 1:50.
6. **Artist impression**: een idee geven van de sfeer in de nieuwe buurt door middel van een presentatie naar eigen keuze. Voorbeelden: kleuren in de gevels/ doorsnede aanduiden, arcering (texture), een kleuren of zwart/wit perspectief, een "mass maquette" of een andere methode naar eigen keuze (b.v. computer presentatie). Als er gebruik wordt gemaakt van een maquette moet een schaal van maximaal 1:100 worden aangehouden voor individuele modellen. Voor het model van de situatie geldt een schaal van maximaal 1:2000. De maquette mag van materiaal naar eigen keuze worden gemaakt. Indien een maquette van een andere schaal dan het hierboven aangeduide maximum wordt ingediend, wordt de maquette niet in de beoordeling betrokken.
7. **Detail tekeningen** van constructie aansluitingen (dak – wand, wand – raam, vloer – fundering), inclusief een beschrijving hiervan. Schaal 1:20.
8. **Kostenraming**: een berekening van de gemiddelde bouwprijs per woning. Een uitgebreide elementen begroting voor de drie-kamer woning dient tevens bij de inzendingen gevoegd te worden. Deze elementen begroting dient te worden aangeleverd naar het model als gegeven in bijlage VI.

Alle bescheiden dienen in enkelvoud te worden ingeleverd.

Formaat van inzendingen dient op een georganiseerde volgorde ingediend te worden. Het formaat mag maximaal 24" x 36" of A1 zijn. In verband met de tentoonstelling dienen alle tekeningen te zijn aangebracht op stijve platen.

Er mogen geen varianten worden ingediend. Per inzender één ontwerp voor elk woning-model (dus drie ontwerpen), en één ontwerp voor de inrichting van het gehele gebied met de drie verschillende woningen (totaal: vier ontwerpen). Het spiegelen van ontwerpen (i.v.m. bezonning etc.) is wel toegestaan.

De inzendingen dienen anoniem te zijn. Alle ontwerpen moeten worden ingediend onder een motto of titel, bestaande uit latijnse lettervormen of arabische dan wel romeinse cijfers. Het motto (of titel) moet voorkomen op alle bij de inzendingen/indiening behorende bescheiden en de (eventuele) verpakking daarvan.

Op geen der stukken van de inzending of de verpakking mag het handschrift van de

ontwerper voorkomen, noch enig teken of lakstempel of iets dergelijks waaruit de herkomst van het ontwerp zou kunnen worden afgeleid.

De inzending dient vergezeld te gaan van twee brieven (in te vullen op de bijgevoegde formulieren bijlage VII en VIII, dus geen kopieën):

- een naambrief, een gesloten enveloppe met buitenop het motto en de vermelding 'naambrief' en binnenin:
 - a. naam en adres van de inzender; in geval van deelname in teamverband dient van ieder teamlid de naam en het adres vermeld te worden;
 - b. een verklaring dat het ontwerp het geestelijk eigendom is van de ontwerper;
- een adresbrief, een gesloten enveloppe met buitenop het motto en de vermelding 'adresbrief' en binnenin een correspondentie-adres met (indien mogelijk) e-mail adres, niet zijnde het adres van de inzender. De adresbrief dient ertoe om zonodig in contact te kunnen treden met de inzender, zonder dat de anonimiteit wordt doorbroken.

De 'naambrief' en 'adresbrief'-gegevens zullen door de jury losgekoppeld worden van de inzending. De jury heeft de bevoegdheid alle naambrieven na de uitspraak te openen en de namen van de inzenders bekend te maken.

Materiaal dat niet is gevraagd of niet aan de gestelde eisen voldoet, wordt niet in de beoordeling betrokken.

Tijdschema van de prijsvraag

De prijsvraag verloopt volgens het onderstaande tijdschema:

(vanaf) ma. 3 mei	-	ophalen Wedstrijdprogramma en inschrijving te Directie VROM (Maaïke van Drimmelen)
ma. 17 mei	-	vragenronde (locatie: Directie VROM, 14.00 uur)
(vanaf) ma. 31 mei	-	schriftelijk antwoord vragenronde
vrij. 30 juli (uiterlijk)	-	het indienen van de ontwerpen bij Directie VROM (Maaïke van Drimmelen)
za. 31 juli	-	start van de toetsingsfase
vrij. 6 augustus	-	beslissing met betrekking tot diskwalificaties
za. 7 augustus	-	start van de beoordelingsfase
zo. 23 augustus	-	juryuitspraak
ma. 24 augustus	-	bekendmaking van drie geselecteerde ontwerpen
vrij. 10 september	-	bekendmaking van de winnaar en prijsuitreiking
za. 11 t/m 30 september	-	tentoonstelling

Tussentijdse informatie

Schriftelijke vragen met betrekking tot het wedstrijdprogramma kunnen worden ingediend vóór 17 mei. 17 mei wordt iedereen in de gelegenheid gesteld zijn vragen te stellen, met mondelinge beantwoording. Beantwoording van de vragen vindt uiterlijk plaats vóór 1 juni.

Na de vragenronde worden alle gestelde vragen met de daarbij behorende antwoorden en relevante informatie in één document op schrift gesteld en aan alle deelnemers ter beschikking gesteld. Dit document zal vanaf 31 mei af te halen zijn bij Directie VROM

en geldt vanaf dat moment als aanhangsel van het wedstrijdprogramma en heeft dezelfde binding.

Overleg buiten deze procedure is niet toegestaan.

Jury

De inzendingen worden beoordeeld door een jury bestaande uit de volgende vijf leden:

- Voorzitter: Ir. Earon Matthew (architect)
- Ir. Wilfrido Monzón (architect)
- Raymond Maduro (ontwikkelaar)
- Ciro Abath (kunstenaar)
- Jan van Kessel (aannemer)

De jury is onafhankelijk van de deelnemers en doet een autonome uitspraak.

Beoordelingscriteria

De inzendingen worden beoordeeld op basis van de onderstaande criteria:

- Inhoudelijke interpretatie van het begrip 'leefbare woonomgeving' zoals die in het ontwerp tot uiting komt;
- Optimale prijs – kwaliteit verhouding (de constructie van het project dient wel binnen het gestelde maximum budget van gemiddeld Afl. 750,-/m² te blijven);
- Woonkwaliteit van de gepresenteerde woning(en);
- Overige architectonische en technische kwaliteiten van het ontwerp;
- Realiseerbaarheid/uitvoerbaarheid van het ontwerp;
- Gebruik van (duurzame) materialen; economisch voordeel van materiaal en versnelling van constructie is een plus.

Beoordelingsprocedure

De beoordelingsprocedure verloopt als volgt:

a. toetsingsfase:

Na het inleveren van de inzendingen worden deze in week 31 (na 31 juli) getoetst door de uitschrijver. De inzendingen worden getoetst aan de randvoorwaarden zoals die genoemd zijn in dit wedstrijdprogramma en de bijbehorende bijlagen. Tevens worden de inzendingen getoetst aan de wedstrijdregels zoals genoemd in dit wedstrijdprogramma. Inzendingen die niet aan deze voorwaarden voldoen worden niet in de beoordeling betrokken. De beslissing hierover wordt genomen door de uitschrijver, gehoord door de jury.

Tevens wordt getoetst op welke wijze in de inzendingen wordt omgegaan met de indicaties en de niet-verplichte elementen van het programma van eisen. De resultaten hiervan worden ter beschikking gesteld aan de jury. De uiterlijke datum van de beslissing met betrekking tot diskwalificaties is 6 augustus.

b. beoordelingsfase:

In de weken 32 en 33 (vanaf 7 augustus) vindt de beoordeling plaats. De jury beoordeelt de wijze waarop de inzendingen reageren op de opgave, randvoorwaarden en programma van eisen, en geeft een analyse van de inzendingen op de afzonderlijke beoordelingscriteria.

Vervolgens geeft de jury op basis van een integrale beoordeling aan welke inzendingen voor bekroning in aanmerking komen, en geeft een rangorde aan. De jury zal hierbij, wanneer de kwaliteit van de inzendingen dat toelaat, meer dan één eerste-prijswinnaar aanwijzen. Indien - naar de mening van de jury - geen van de ontwerpen

aan de gestelde kwaliteiten voldoet, zal de wedstrijd worden geannuleerd, waarbij er dus ook geen prijswinnaar zal zijn. Uitschrijver en deelnemers zullen zich onvoorwaardelijk aan de uitspraak van de jury onderwerpen.

Op 24 augustus wordt de jury-uitspraak en drie geselecteerde ontwerpen bekendgemaakt en worden de naambrieven geopend. De drie geselecteerde ontwerpen – welke in aanmerking komen voor de eerste prijs – zullen na deze bekendmaking te bezichtigen zijn bij Directie VROM voor de duur van een week. De winnaar van de eerste prijs zal tijdens de prijsuitreiking bekendgemaakt worden.

Juryrapport

Op 10 september (de dag van de prijsuitreiking) is het rapport van de jury beschikbaar. Het rapport van de jury is schriftelijk en openbaar. Het juryrapport bevat een algemene interpretatie van de gehanteerde beoordelingscriteria en het verloop van de beoordeling en geeft aan in welke ronde de niet-bekroonde ontwerpen zijn afgevalen.

Voor de inzendingen die de laatste beoordelingsronde hebben gehaald bevat het rapport per ontwerp een overzicht van wat de toetsing aan deze criteria heeft opgeleverd.

Bovendien bevat het juryrapport een evaluatie van de resultaten van de prijsvraag en aanbevelingen aan de uitschrijver.

Prijzen

De prijzen worden als volgt verdeeld:

De eerste prijs is concretisering van het ontwerp (20 woningen uit fase één) in het gegeven stedenbouwkundig plan (aanbestedingsgereed maken van het ontwerp).

De jury kan 2 inzendingen met een eervolle vermelding onderscheiden. Aan deze eervolle vermelding is geen prijzengeld verbonden.

Vervolg op de prijsvraag

De uitschrijver heeft de intentie de opdracht tot realisering van het project te verstrekken aan de deelnemer die na de beoordeling zoals hierboven omschreven wordt aangewezen als eerste-prijswinnaar.

Jury en deelnemers zullen zich onvoorwaardelijk aan de keuze van de prijsvraaguitschrijver onderwerpen.

De ontwerper wiens inzending voor uitvoering wordt aangewezen is verplicht zijn medewerking te verlenen om het ontwerp op de voorwaarden die in dit wedstrijdprogramma zijn vermeld, uit te voeren. De opdracht tot realisering wordt verstrekt onder de volgende condities:

1. De FCCA zal als opdrachtgever optreden voor een twintigtal woningen (fase één);
2. Het project wordt uitgevoerd in het jaar 2000 als de bouwkavels gereed zijn;
3. De FCCA is opdrachtgever en zal zorg dragen voor het houden van toezicht en het voeren van Directie;
4. De winnende ontwerper zal conform de ARNA "78/RVOI'87- regeling" worden gehonoreerd;
5. De grootte van de woningen dient minimaal 40 m², en maximaal 80 m² (afhankelijk van het woningtype) te zijn (zie ook bijlage V, Programma van eisen).

Schadeloosstelling

Indien de prijsvraaguitschrijver, na overleg met de jury, overwegende redenen heeft om af te wijken van de bepalingen ten aanzien van het vervolg op de prijsvraag is hij bevoegd een ander dan het in die bepalingen aangewezen ontwerp voor uitvoering aan te wijzen, mits aan de prijswinnaar die bij de keuze wordt voorbij gegaan, een schadeloosstelling wordt betaald ten bedrage van de aan het ontwerp toegekende prijs.

Indien echter de uitschrijver geen opdracht aan één der inzenders verstrekt, is hij niet tot schadeloosstelling als hierboven omschreven verplicht mits hij afziet van elke andere uitvoering van het met de prijsvraag beoogde project.

Publiciteit, publicaties en tentoonstelling

Het is deelnemers, juryleden of anderen dan de projectleider niet toegestaan in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk samenhangen met de inzendingen of de prijsvraag als zodanig vóórdat het besluit van de uitschrijver is bekendgemaakt.

De ontwerpen zullen na de prijsuitreiking worden tentoongesteld.

Auteursrechten

De inzendingen blijven het geestelijk eigendom van de deelnemers.

Gebruik, verzekering, eigendom en terugzending van de ingezonden bescheiden

Alle voor de wedstrijd ingediende stukken betreffende de ontwerpen blijven gedurende 9 weken na de indieningsdatum (t/m de tentoonstelling) ter beschikking van de uitschrijver. Gedurende de termijn dat de ingediende bescheiden ter beschikking staan van de uitschrijver, heeft de uitschrijver het recht de ingediende bescheiden te publiceren of te exposeren op de wijze zoals vermeld in dit wedstrijdprogramma, zonder daarvoor de ontwerper enige vergoeding schuldig te zijn. Voor afbeelding, publicatie of tentoonstelling op andere wijze is toestemming van de ontwerper vereist.

Na afloop van deze termijn worden de ontwerpen teruggezonden aan de deelnemers.

Geschillen

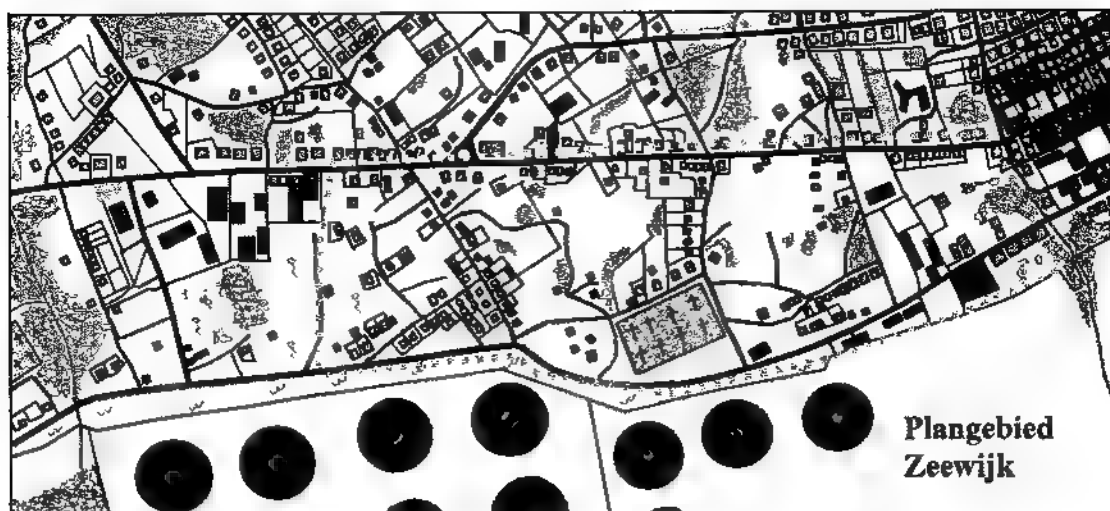
Voorkomende geschillen die tussen uitschrijver, deelnemers en juryleden mochten ontstaan naar aanleiding van de prijsvraag, ook die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de arbitrage commissie.

Geschillen dienen te worden ingediend bij de uitschrijver (ADIAA/Directie VROM), welke het geschil voorlegt aan de arbitrage commissie. Uitspraak zal zijn binnen twee weken na indiening van het geschil.

Slot

Voor deze prijsvraag gelden de voorwaarden zoals vermeld in dit prijsvraagprogramma.

Bijlage I. Locatie en begrenzing van het plangebied



 kavelgrens	 woning	 parkeerplaats
 verharde weg	 bebouwing overig	
 zandweg	 bebouwing industrie	
 rooi	 groen	
 plangrens	 begraaflaats	

Bijlage II. Visie stedenbouwkundig plan

Algemeen

Een stad, wijk of buurt, is meer dan een optelling van functionele eisen. Het is een kunstwerk van o.a. kleuren en geuren, materialen en details, beelden van wonen aan en in verschillende milieus, een ruimtelijke eenheid met een gezonde, vrolijke en veilige omgeving, waar mensen zich thuis voelen en de verleiding om te dromen niet kunnen weerstaan, gekoppeld aan een grote mate van diversiteit. Maar het is ook de relatie met de ondergrond en de achtergrond, het landschap en de skyline, en de ecologische waarde van de desbetreffende plek. Als wij hieraan invulling weten te geven, kunnen wij van deze kwaliteiten leren.

Het nieuwe concept

Transparant in grote lijnen speelt onderling. De wijk wordt opgebouwd in oost-west richting, en bestaat uit een aantal duidelijke herkenbare thema's, elk met een eigen gezicht dat is gebaseerd op de specifieke plek in het plan. Tezamen vormen deze elementen als compositie een eenheid die de wijk als geheel herkenbaar maakt.

Oost-west (thuis best)

Opbouw van de wijk is nadrukkelijk in oost-west richting gekozen. Dit heeft vooral te maken met de nabij gelegen olie-raffinaderij die op steenworp afstand ten zuiden van het plan ligt. Voor- en achtergevels van de woningen zijn in oost-west richting gesitueerd, dat wil zeggen dat het uitzicht vanuit de woningen niet op de olie-raffinaderij is gericht. Door de opbouw en structuur in oost-west richting te kiezen wordt visueel en psychologisch bewerkstelligd dat men langs de olie-raffinaderij woont en niet tegenover. 'Tegenover wonen' geeft het gevoel van stil staan, nergens naartoe gaan. Dit in tegenstelling tot het 'langs wonen', dat het gevoel geeft er langs te gaan, in beweging zijn.

Thema's

1. park, als drager van de structuur
2. park en het bebouwde gebied
3. ecologie in de stedenbouw
4. sociale veiligheid
5. associaties, verwijzingen en verbeeldingen
6. woonwijk met toekomstwaarde
7. kleuren, licht en transparant

1. Park (& structuur)

De belangrijkste ruimtelijke structuur wordt gevormd door het park. Het park benadrukt met haar eigenzinnige vorm de strakke stedelijke verkavelingsstructuur. Het is tegelijkertijd landschap en stad.

2. Park (& bebouwing)

Het park als belangrijkste ruimtelijke structuur niet alleen vanwege haar eigenzinnige vorm maar is van grote betekenis vanwege haar scheidende rol (bufferzone tussen de olie-raffinaderij en het wonen) en haar recreatieve rol. Doordat het park vrijwel tegen de woningen aan de zuidzijde van het plan grenst, wordt een sterke functionele en zicht-relatie tussen het woongebied en het park gelegd. Tegelijkertijd wordt door de

scheidende rol van het park als buffer de zichtrelatie tussen het woongebied en de olie-raffinaderij op een zeer prettige manier verbroken.

3. Ecologie (& stedenbouw)

Duurzaam bouwen in de ruimste zin van het woord vormt terecht – een hoofduitgangspunt van de huidige stedelijke ontwikkeling in de gehele wereld. Op alle schaalniveaus speelt dit uitgangspunt, van materiaal gebruik van de woningen (b.v. een op de zon gerichte verkaveling in koude landen), tot het zoveel mogelijk weren van direct zonlicht door o.a. oriëntatie en zonweringen (in warme landen), van voldoende lichttoetreding tot de woningen, tot beperking van de oppervlakte-verharding en inrichting van het openbaar groen. Het park-oppervlakte vormt in het ontwerp daarbij de drager van de ecologische kwaliteit van de wijk.

4. Sociale veiligheid

Zicht vanuit de woningen op de openbare ruimte vormt een goede garantie voor sociale veiligheid. Straatgericht wonen, met de woonkamer of een ruime eetkeuken uitkijkend over de straat, dragen ook bij aan het voorkomen van anonieme ruimtes waar niemand zich verantwoordelijk voor voelt. Woningen met de zijkant aan het openbare gebied grenzend (hoekwoning) moeten zoveel mogelijk van zijramen zijn voorzien. Dit bevordert zowel de veiligheid als de kwaliteit van de woonomgeving.

5. Associaties, verwijzingen en verbeeldingen

Een stad/wijk/buurt is meer dan een functionele machine waarin gewoont en gewerkt wordt. In het plan is ruimte voor associaties, verwijzingen en verbeeldingen. Het leggen van relaties met het verleden, met elementen uit de geschiedenis, maakt daar deel van uit. Zeewijk grenst direct aan de binnenstad van San Nicolas, en heeft dagelijks een enorme verkeersstroom te verwerken die van of naar San Nicolas gaat. In die hoedanigheid kan de associatie gelegd worden met het uitrollen van de rode loper bij een bezoek van een staatshoofd, zo ook kan Zeewijk gezien worden als de rode loper van de binnenstad van San Nicolas.

In het plan, bedoeld als begin of opvang van het park, is er een groot cirkelvormig gebouw gepland; een herkenningspunt, een zogenaamd landmark. Hierin kunnen onder andere restaurants, bioscoop, museum etc. gehuisvest worden. Zoals het park ernaartoe leidt, zo zullen de verschillende functies in het gebouw leiden tot een ontmoetingsplaats.

6. Woonwijk met toekomstwaarde

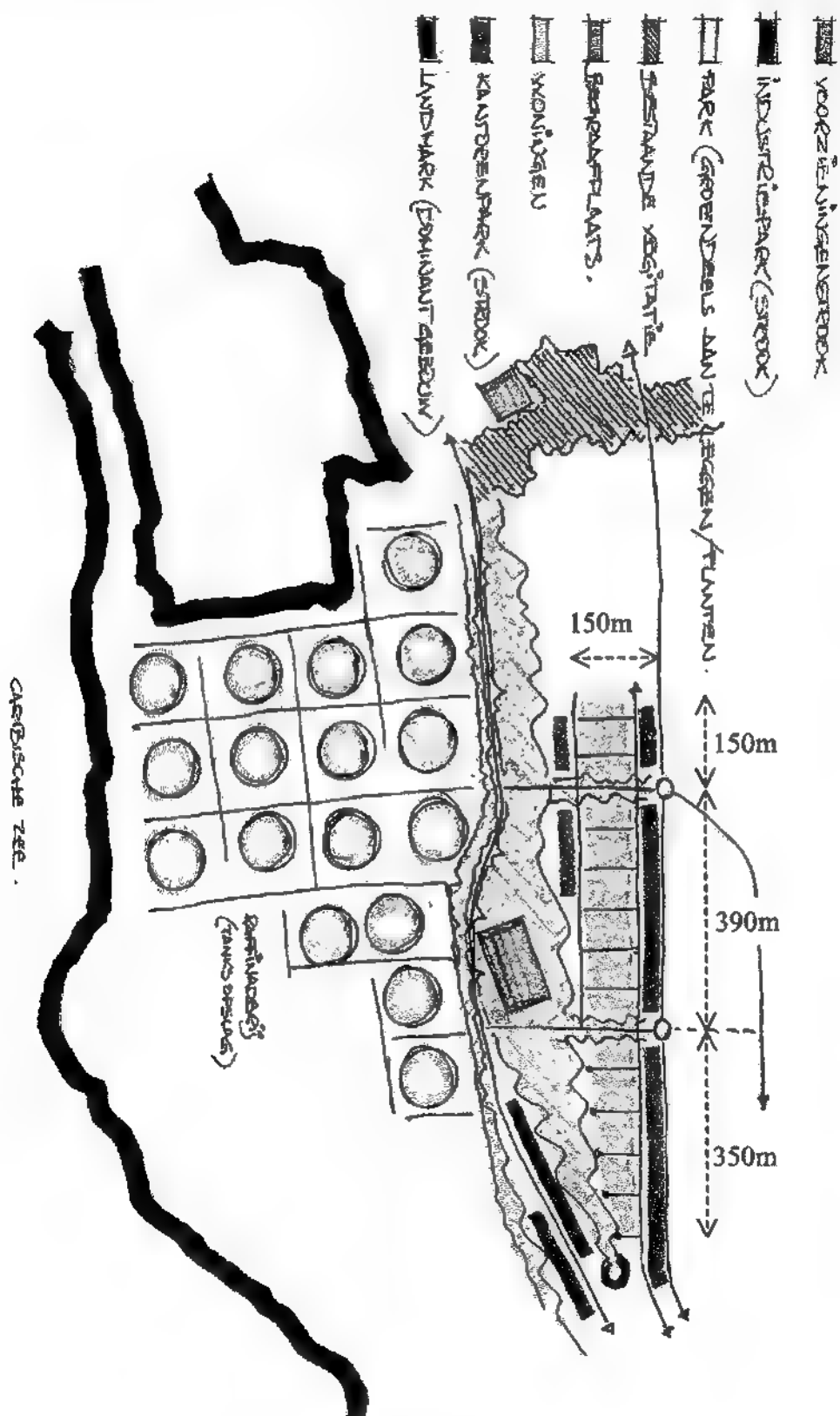
De mogelijkheid in te kunnen spelen op veranderingsprocessen in de maatschappij, vormt een belangrijk onderdeel van duurzaam bouwen. Het begint echter bij het kiezen van de geschikte bouwmaterialen voor die specifieke locatie, rekening houdend met de invloeden van de omgeving.

7. Kleuren, licht en transparant

Zo is en blijft kleur een belangrijk thema in het ontwerp, de relatie tussen licht en donker, helder en vaag, tegenstellingen en harmonie. De kleuren die Zeewijk uitstraalt, het dominante grijs van de olie raffinaderij. Op de achtergrond de Caraïbische zee, die afhankelijk van de zon en het weer fel blauw tot donkerblauw kleurt. Deze kleuren kunnen het uitgangspunt vormen voor het kleuren palet van Zeewijk.

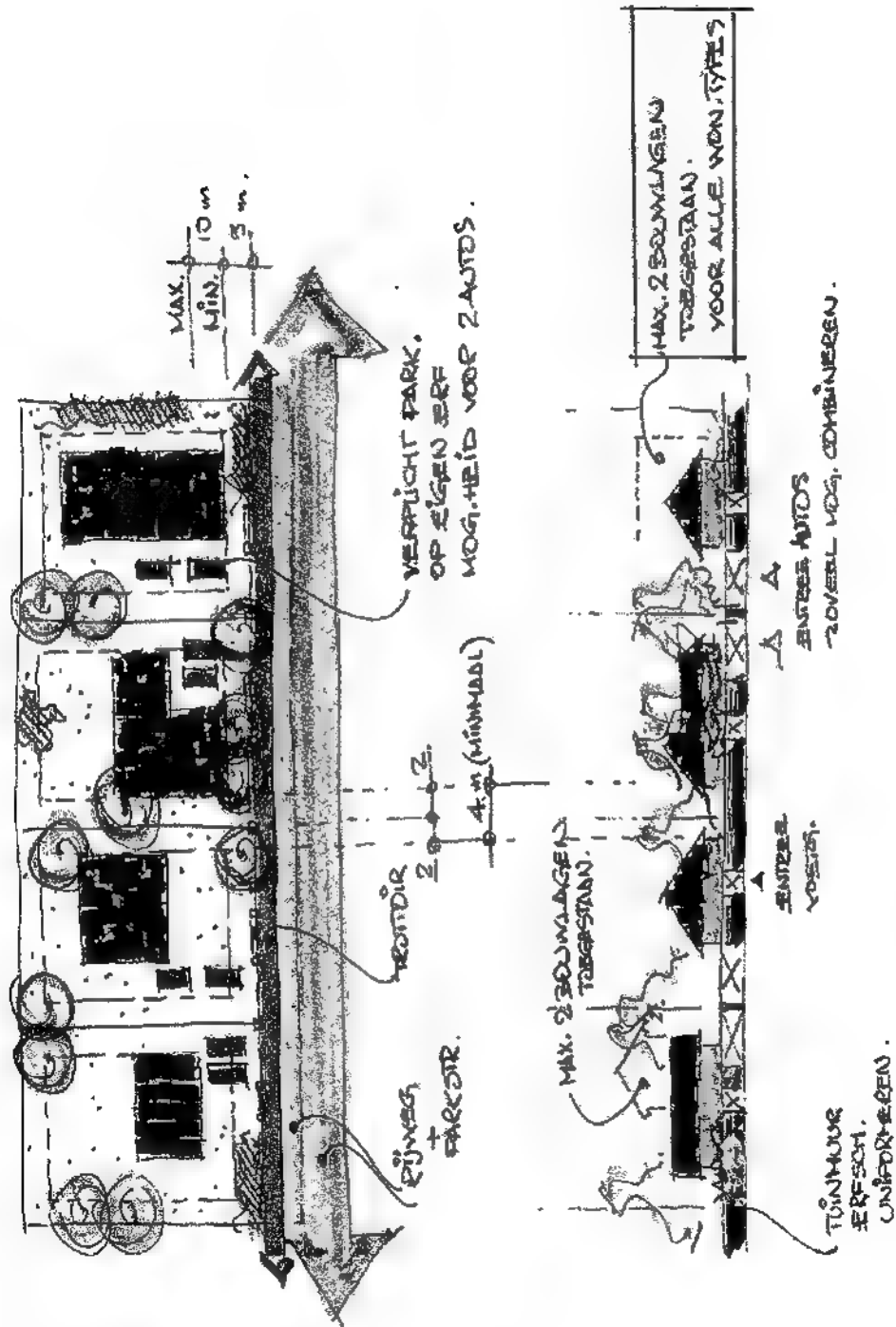
Bijlage III. Stedebouwkundig plan

Zie voor de maatvoering van het stedebouwkundig plan de los bijgevoegde kaart, bijlage IX



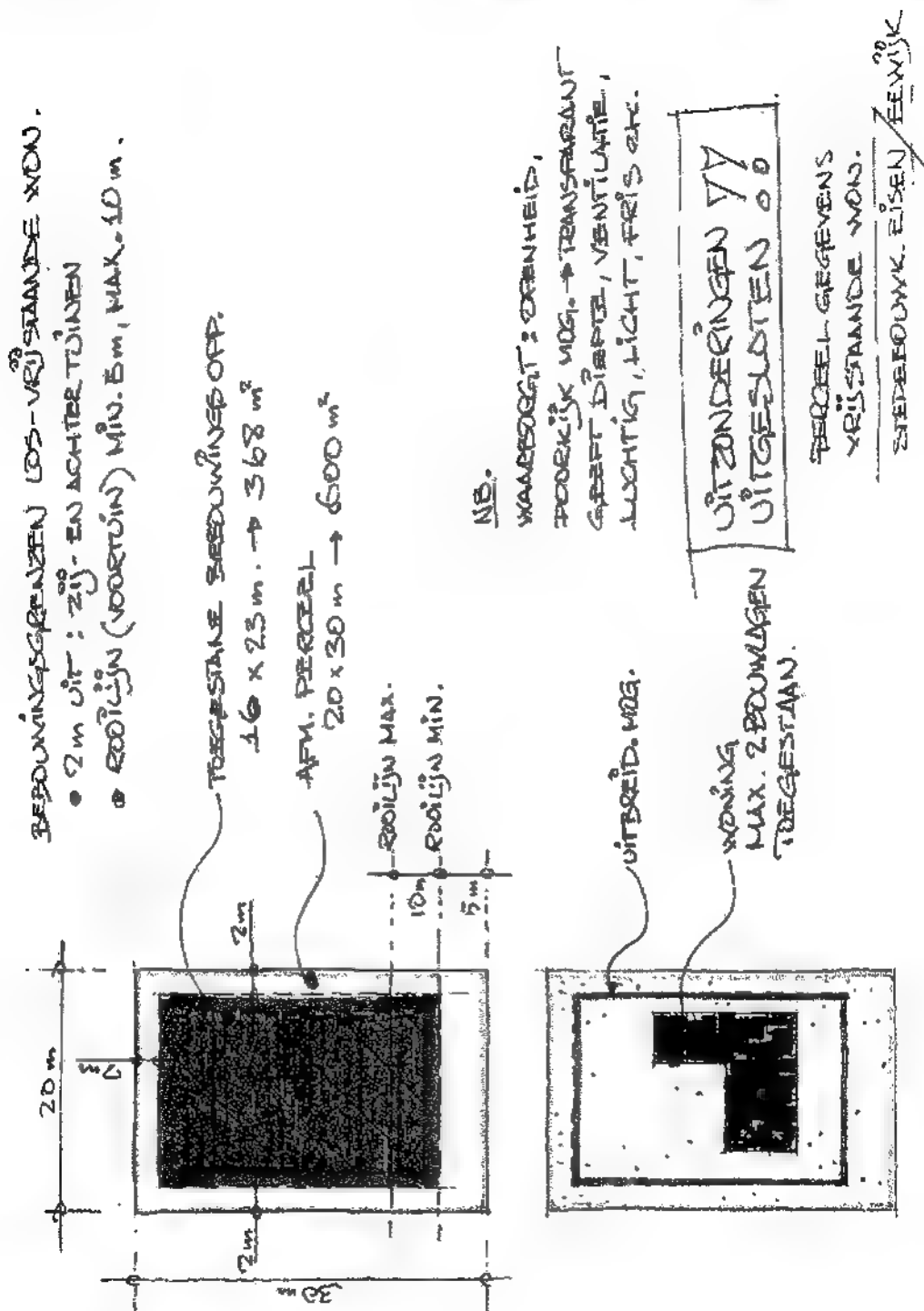
Bijlage IV. Stedebouwkundige randvoorwaarden en eisen

IV-1. Vrijstaande woningen; situerings- en inrichtingseisen



STEDENBOUWK. EISEN 2000

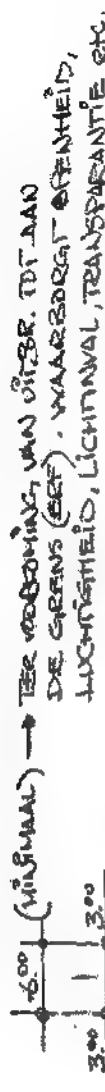
IV-2. Vrijstaande woningen; bebouwingsgrenzen



IV-3. Twee onder één kap woningen; situerings- en inrichtingseisen

NB: MAX. 2 BOWLING BEESTIAN.

WITBEIDINGSMOS.

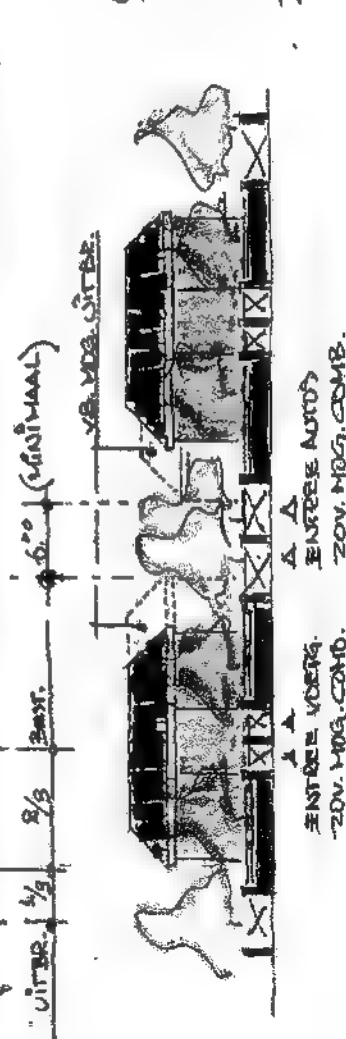


●

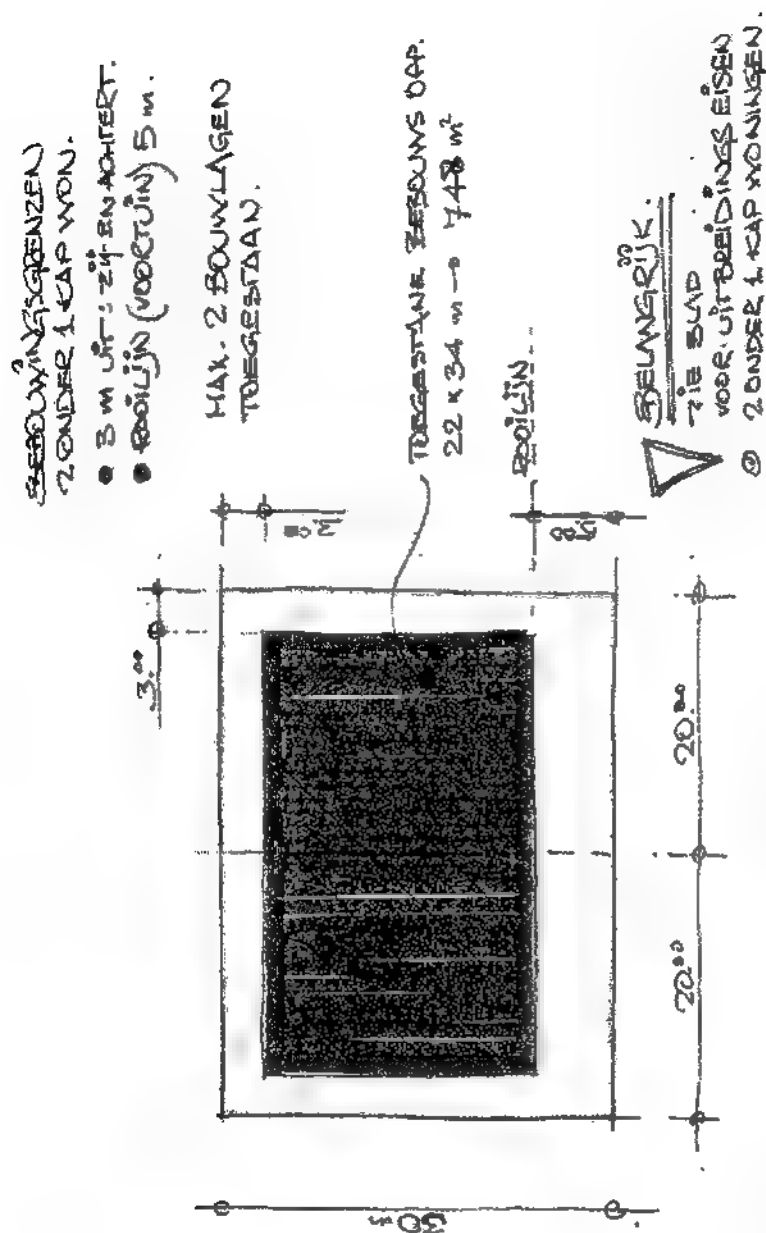
2 ONDERE 1 KAP WON. LIGT
DE GEBOUWINGSPRENTEN 6.00 m
UITSELKARE. INGEVAL VAN
LOS - ALLEENSTANDE WON-
IS THERE AFSTAND BERAALD
OP 4.00 m.

ZONDER LEKAVON. IS
RECHTS BEPERKTE
UITER. MOG. AAN DE VOR-
ZIJDE (VOEGSEL).
INDIEN DE UITER. MOGHEID
MAX. ERNUF WORDT, ZAL
DE BESTANDE VOEGSEL.
2/3 DEEL VAN 'T TOTAAL
UITMAKEN.

UIT MAKEN.
DOORWEL → $\frac{1}{3}$ UITDR. : $\frac{2}{3}$ BEST.
DIT TER VERBODING EN
BENDIG VAN DE BEVOEGDE
INDENTHEIT EN KARAKTER
VAN ZOWEL DE WONING
ALS DE OMKEVING EN
STRAATBEELD.



IV-4. Twee onder één kap woningen; bebouwingsgrenzen

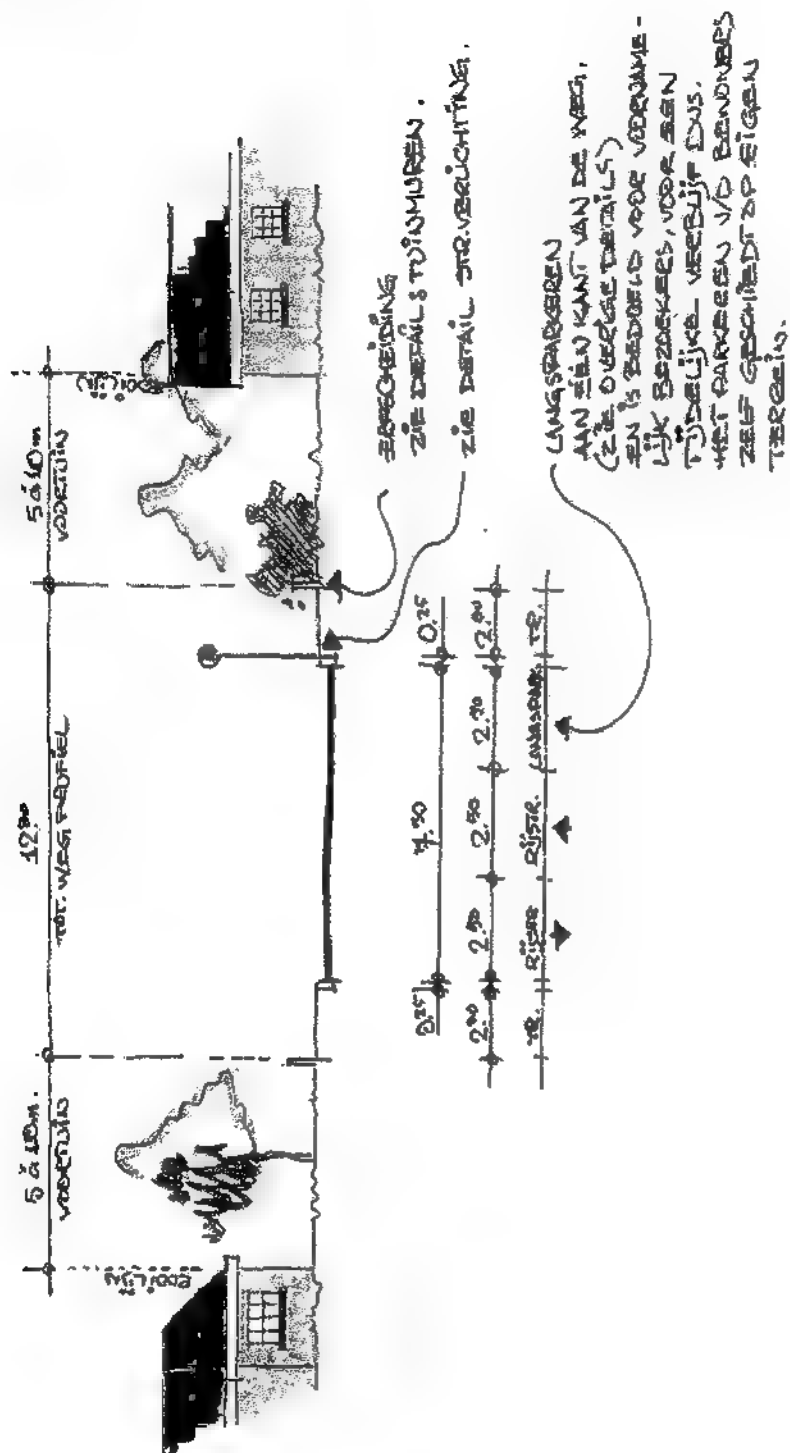


NB.
AFWIJKINGEN NIET TOEGESTAAN.
WAARDEGT: OPENHEID, DOORZICHT MOG.
TRANSPARANT, GREFT DIEPTE, VENTILATIE.
LUCHTIG, LICHT, FRI'S etc.

PERCEEL GEGEVEN'S
2 ONDER 1 KAP WON.

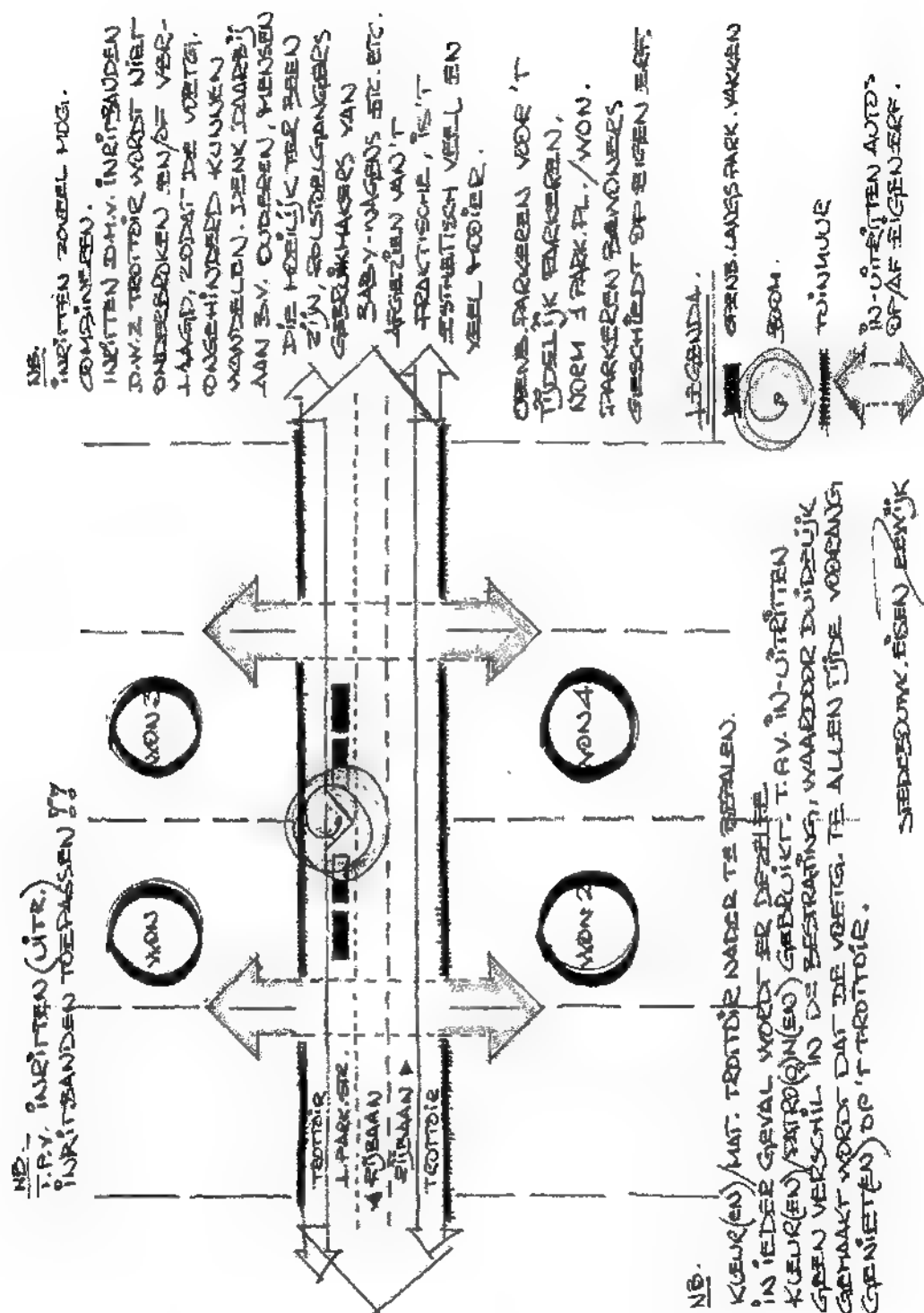
STEDENBOUWK.EISEN BEWIJZ

IV-5. Wegprofil

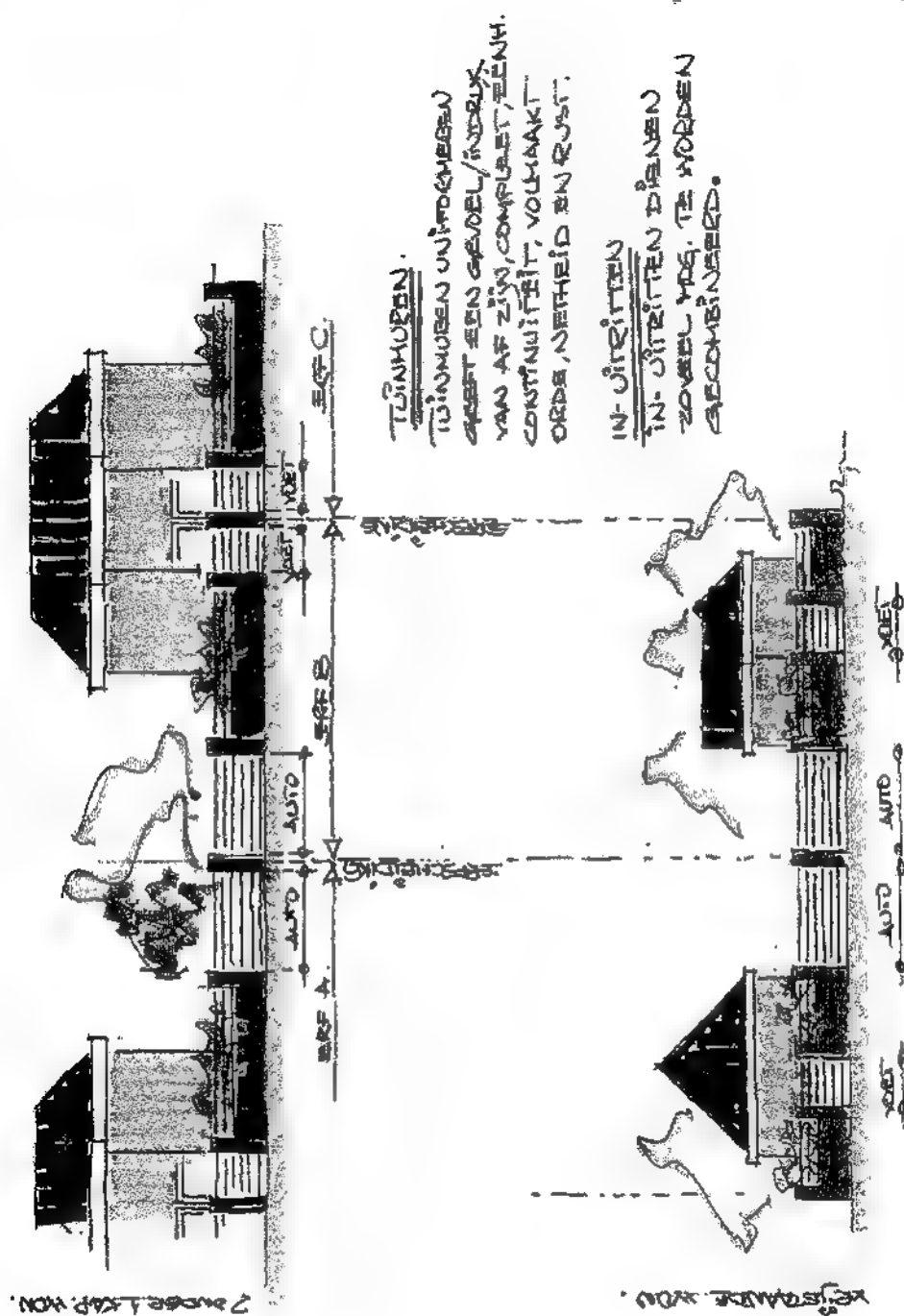


STREDSOUK. FISEN. FENIX.

IV-6. Wegprofil

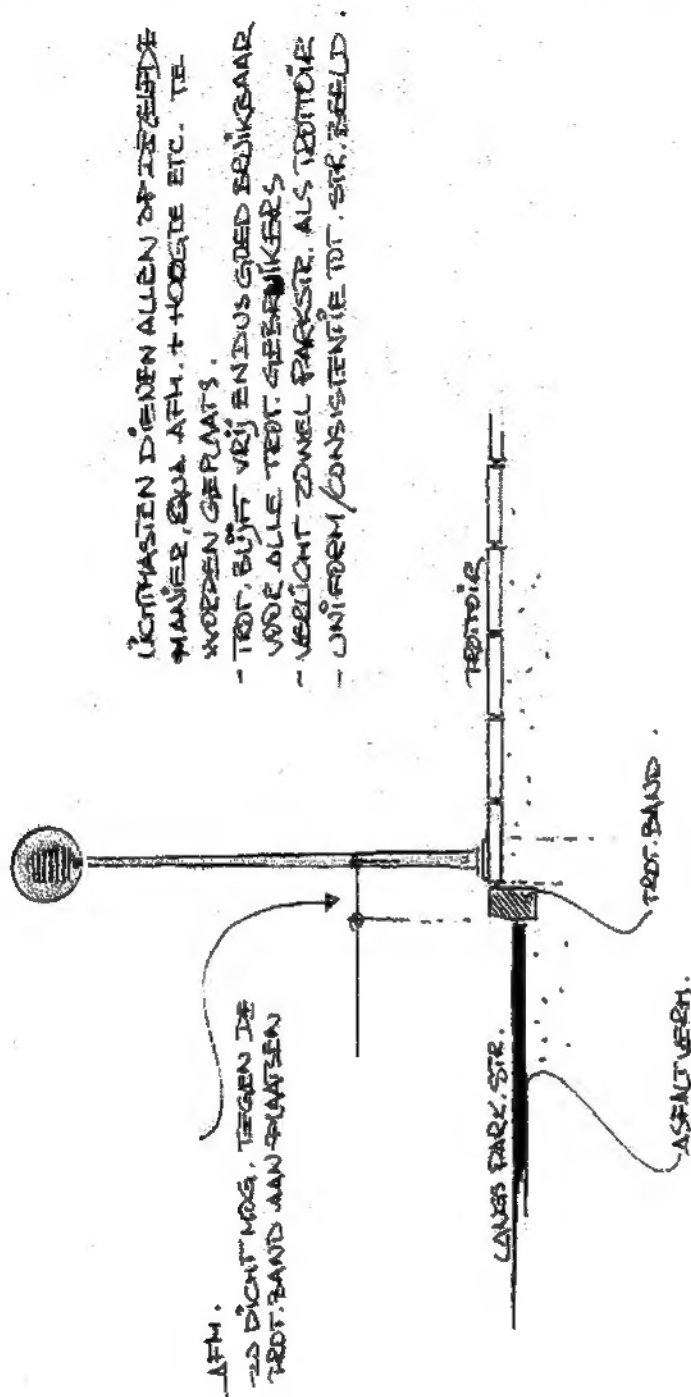


IV-7. Perceelafscheidings, tuinmuren



STEDERBOONK. EISEN 2^{de} 1/2

IV-8. Straatverlichting



LICHTMASTEN DIENEN ALLEN OP DE ZELFDE MANIER, EEN AFM. + HOOGTE ETC. TE WORDEN GEPLEEST.

- TROT. BUIJT. VRIJ EN DUS GOED BRUIKBAAR VOOR ALLE TROT. GEBRUIKERS
- VERLICHT ZOWEL PARKSTR. ALS TROTTOIR
- UNIFORM/KONSISTENTIE TOT STR. ZEELD.

SEEDOUK, EISEN SEWIK

Bijlage V. Programma van eisen

Infrastructuur

zie bijlagen III en IV

Openbare (publieke) voorzieningen

zie bijlagen III en IV

Woondichtheden

Minstens 90 woningen, zie verder bijlagen III en IV

Woonomgeving

zie bijlagen III en IV

Samenstelling woningtypes en overige voorzieningen

Woningtypes

1-slaapkamer-woningen	± 10%
2-slaapkamer-woningen	± 50%
3-slaapkamer-woningen	± 40%

Woningbouw voor de maatschappelijk lage klasse, jaarinkomens tot Afl19.200,00

Woningtypes, bestemd voor:

- 1(één)kamer woning: een volwassene met een kind, of twee volwassenen zonder kinderen.
- 2(twee)kamer woning: een volwassene met maximaal twee kinderen of twee volwassenen met een kind.
- 3(drie)kamer woning: een volwassene met 3 tot 4 kinderen of twee volwassenen met 2 tot 4 kinderen.

Indeling en **minimale** oppervlakten voor verschillende woningtypes (maximum 80m²):

1-slaapkamer-woning¹: minimaal 40 m² (maximaal 50 m²)

- keuken: 6,5 m² inclusief keukenblok 2,00 m¹ met enkele spoelbak
- woonkamer: 9 m² tevens eetkamer
- eetkamer: 6 m² zie woonkamer
- slaapkamer: 11,5 m² inclusief (ingebouwde) kasten 1,20x0,60m
- badkamer: 4 m² toiletput, vaste wastafel en doucheinrichting
- buitenruimte: 3 m² overdekte wasruimte

2-slaapkamer-woning: minimaal 57 m² (maximaal 65 m²)

- keuken: 7,5 m² inclusief keukenblok 2,50m¹ met enkele spoelbak
- woonkamer: 12 m² tevens eetkamer
- eetkamer: 8 m² zie woonkamer
- slaapkamer 1: 11,5 m² inclusief (ingebouwde) kasten 1,20x0,60m
- slaapkamer 2: 9 m² inclusief (ingebouwde) kasten 1,20x0,60m
- badkamer: 4,5 m² toiletput, vaste wastafel en doucheinrichting
- buitenruimte: 4,5 m² overdekte wasruimte

¹ Eén-kamer woningen zijn niet voor alleenstaanden bedoeld.

3-slaapkamer-woning: minimaal 70 m² (maximaal 80 m²)

- keuken: 8,5 m² inclusief keukenblok 3,00 m¹ met dubbele spoelbak
- woonkamer: 12 m² tevens eetkamer
- eetkamer: 8 m² zie woonkamer
- slaapkamer 1: 11,5 m² inclusief (ingebouwde) kasten 1,20x0,60m
- slaapkamer 2: 9 m² inclusief (ingebouwde) kasten 1,20x0,60m
- slaapkamer 3: 9 m² inclusief (ingebouwde) kasten 1,20x0,60m
- badkamer 1: 4,5 m² toiletspot, vaste wastafel en doucheinrichting
- badkamer 2: 3 m² toiletspot, vaste wastafel en doucheinrichting
- buitenruimte: 4,5 m² overdekte wasruimte

Bouw fysische aspecten

Lichttoetreding: elke ruimte dient van voldoende lichttoetreding te zijn voorzien, hierbij het toetreden van direct zonlicht zoveel mogelijk weren, door oriëntatie, zonweringen.

Ventilatie (luchtkwaliteit): elke ruimte dient voldoende en natuurlijk geventileerd te worden, ook voor de afkoeling gebruik maken van ventilatie. Gebruikmaken van mechanische ventilatiesystemen (ook luchtcoolingssystemen) is uitgesloten. De binnentemperatuur dient overdag minimaal 3 graden C° lager te liggen dan de buitentemperatuur.

Geluidsoverlast: woningscheidende wanden 50dBA, buitenwanden: 40dBA, binnenwanden: 30dBA

Brandwering: woningscheidende wanden: F90, buitenwanden: F60, binnenwanden: F30

Voorzieningen

Water: waternet WEB, alternatieven voor hergebruik spoel*- en douchewater of alternatieve waterbronnen voor spoel-, en tuinwater

Riolering: septictank, losse eenheden, gezamenlijk systeem of een compleet rioleringsstelsel.

Electra: electranet ELMAR, of alternatieve energiebronnen zoals zonne- en windenergie

(*spoelwater = water voor gebruik doorspoelen toilet)

Duurzaamheid

Het verdient voorkeur de technische levensduur van de woning te verhogen door de toepassing van duurzame materialen.

De gemiddelde bouwkosten per vierkante meter mogen maximaal Afl. 750,- /m² bedragen.

Bijlage VI. Elementenbegroting

ELEMENTENBEGROTING					
totaal bruto vloeroppervlakte			m ²		
totaal nuttig vloeroppervlakte			m ²		
element	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal kosten	kosten/m ²
1 FUNDERINGEN					
16 funderingsconstructies		m ¹			
totaal:					
2 RUWBOUW					
21 buitenwanden		m ²			
22 binnenwanden		m ²			
23 vloeren		m ²			
24 trappen		pst			
27 daken		m ²			
totaal:					
3 AFBOUW					
31 buitenwandopeningen		m ²			
32 binnenwandopeningen		m ²			
33 vloeropeningen		m ²			
34 balustrades		m ¹			
37 dakopeningen		m ²			
38 inbouwpakketten		pst			
totaal:					
4 AFWERKINGEN					
41 buitenwandafdekkingen		m ²			
42 binnenwandafdekkingen		m ²			
43 vloerafwerkingen		m ²			
44 trapafwerkingen		pst			
45 plafondafwerkingen		m ²			
47 dakafwerkingen		m ²			
48 afwerkpakketten		pst			
totaal:					
5 INSTALLATIES					
52 afvoeren		pst			
53 water		pst			
54 gassen		pst			
totaal:					
6 INSTALLATIES					
61 centrale electotech. voorz.		pst			
63 verlichting		pst			
totaal:					
7 VASTE VOORZIENINGEN					
73 vaste keuken voorzieningen		pst			
74 vaste sanitaire voorzieningen		pst			
76 vaste opslagvoorzieningen		pst			
totaal:					
8 LOSSE INVENTARIS					
83 losse keuken voorzieningen		pst			
84 losse sanitaire voorzieningen		pst			
86 losse opslagvoorzieningen		pst			
totaal:					
TOTALE KOSTEN ONTWERP:					

Bron:

Berenschot Osborne. *Bouwkosten management*. DEL WEL uitgeverij B.V., 's Gravenhage 1992 (p. 138)